



Vlaanderen
is materiaalbewust



BUGGENHOUT-ALVAT

VISIENOTA

SAMEN MAKEN WE
MORGEN MOOIER

OVAM

OVAM.VLAANDEREN.BE

SAMEN MAKEN WE
MORGEN MOOIER

OVAM

////////////////////////////////////

BUGGENHOUT-ALVAT

Visienota
publicatiedatum / 4.05.2026

////////////////////////////////////

DOCUMENTBESCHRIJVING

- | | |
|---|--|
| 1 <i>Titel van publicatie:</i>
BUGGENHOUT - ALVAT | 2 <i>Verantwoordelijke Uitgever:</i>
Danny Wille, OVAM |
| 3 <i>Wettelijk Depot nummer:</i> D/2026/5024/13 | 4 <i>Trefwoorden:</i>
Alvat, brown- en blackfield, masterplan, ruimtelijke planning, circulaire ontwikkeling, vermarkting |
| 5 <i>Samenvatting:</i>
Voorliggende visienota werkt een toekomstvisie en een economisch plan uit voor de brownfield van Alvat in Buggenhout met als finaliteit de vermarkting van de site. De nota beschrijft de site, bouwt het masterplan op en geeft inzicht in de bijkomende circulaire principes. Voorliggende nota is de basis voor het stedenbouwkundig bureau belast met de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan en ondersteunt het overleg met mogelijke ontwikkelingspartners | |
| 6 <i>Aantal bladzijden:</i> 29 | 7 <i>Aantal tabellen en figuren:</i> |
| 8 <i>Datum publicatie:</i> 4.05.2026
Voor de meest recente versie van dit document kunt u terecht op de OVAM website: ovam.vlaanderen.be | 9 <i>Prijs*:</i> |
| 10 <i>Begeleidingsgroep en/of auteur:</i>
LEIDSMAN – PLUSOFFICE | 11 <i>Contactpersonen:</i>
Bart Descamps, Petra De Clercq, Tim Caers, John Wante |
| 12 <i>Andere titels over dit onderwerp:</i> | |

U hebt het recht deze brochure te downloaden, te printen en digitaal te verspreiden. U hebt niet het recht deze aan te passen of voor commerciële doeleinden te gebruiken.

De meeste OVAM-publicaties kunt u raadplegen en/of downloaden op de OVAM-website: ovam.vlaanderen.be

* Prijswijzigingen voorbehouden.

INHOUD

1	Inleiding en kadering studie	6
1.1	Historische context van de Alvatsite	6
1.2	Conclusies uit het voorgaande masterplan MAAT Ontwerpers (2018)	7
1.3	Conclusies uit de planningscontext	10
1.3.1	Gewestplan	10
1.3.2	Beleidsplan Ruimte Buggenhout	10
1.3.3	Lokaal bestemmingsplan	12
1.3.4	Stedenbouwkundige verordeningen	12
1.3.5	Overige regelgeving	12
2	Ruimtelijke lezing van de Alvatsite	13
2.1	Situering en randvoorwaarden	13
2.1.1	Locatie-analyse	13
2.2	Bestaande kwaliteiten	15
3	Circulaire ontwikkelingsprincipes OVAM	16
3.1	Algemene OVAM-visie	16
3.1.1	Sector van kernactiviteit	16
3.1.2	Circulaire exploitatie	17
3.2	Circulariteit op Alvat - toets van de scope	17
4	Masterplanvisie	22
4.1	Het masterplan	22
4.1.1	Gestapelde productiehubs	26
4.1.2	Klimaatrobuust bufferpark	27
4.1.3	Activering kunstateliergebouw en gedeelde publieke ruimte	28

1 INLEIDING EN KADERING STUDIE

Het team LEIDSMAN - PLUSOFFICE - GD&A advocaten werd in het voorjaar van 2025 door OVAM aangesteld om een toekomstvisie en een economisch plan voor de brownfieldsite van Alvat in Buggenhout uit te werken. Dit met als finaliteit het vermarkten van de site.

Voorliggende nota beschrijft de site, bouwt het masterplan op en geeft inzicht in de bijkomende circulaire principes.

Een eerste doel van de nota is met behulp van concepten en circulaire uitgangspunten richting geven aan de ontwikkeling van de site, niet om het definitief ontwerp op tafel te leggen.

Naast voorliggende visie zal ook het op te maken ruimtelijk uitvoeringsplan het project verder afbakenen door het juridisch kader vast te leggen en een aantal van de gemeentelijke uitgangspunten, waaronder het bewaren van de ecologische corridor en het verzekeren van de economische doelstellingen, op te nemen.

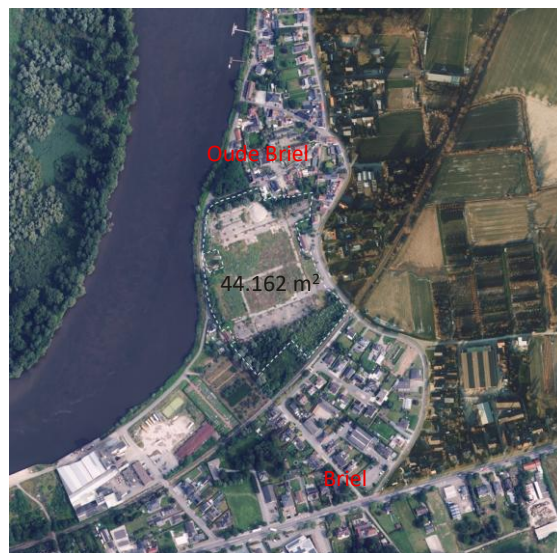
Voorliggende nota is de basis voor het stedenbouwkundig bureau belast met de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Ten tweede ondersteunt voorliggende nota het overleg met mogelijke ontwikkelingspartners.

1.1 HISTORISCHE CONTEXT VAN DE ALVATSITE

De Alvatsite, gelegen aan de oever van de Schelde in Buggenhout, huisvestte tot 1995 een fabriek gespecialiseerd in het reinigen en conditioneren van metalen vaten. De industriële activiteiten lieten zware verontreiniging na met minerale olie, chloorbenzenen, vluchtige organische chloorkoolwaterstoffen en PFAS. Na het faillissement bleef de site als één van de meest vervuilde brownfields in de regio decennialang verlaten en verwaarloosd achter. Door het onduidelijke eigenaarschap en juridische impasses was herontwikkeling jarenlang onmogelijk.

In 2007 vroeg een private ontwikkelaar een brownfieldconvenant aan, maar de onderhandelingen leidden niet tot een overeenkomst. Omwille van de impasse waarin de site zich bevond, werd OVAM in 2019 eigenaar.



Overzicht projectgebied © Google Maps, bewerkt door auteur

Ondertussen, in 2010, saneerde OVAM ambtshalve een eerste verontreinigde zone langsheen de spoorweg.

In opdracht van OVAM werden in 2021 de gebouwen gesloopt, het asbest in de gebouwen en de chemische opslagtanks verwijderd. Daarmee werd een belangrijke stap gezet: de overgang van een vervuilde en vergeten plek naar een gebied met nieuwe toekomstperspectieven.



Ferrariskaart 1777 © Geopunt

Topografische kaart Vandermaelen 1846-1854 © Geopunt

Historische luchtfoto 1971 © Geopunt

1.2 CONCLUSIES UIT HET VOORGAANDE MASTERPLAN MAAT ONTWERPERS (2018)

In functie van de herontwikkeling werd tijdens de onderhandelingen om te komen tot een brownfieldconvenant en gekaderd in het creëren van water ontsloten ruimte voor bedrijvigheid onder begeleiding van de provincie Oost-Vlaanderen, de POM, de Vlaamse Waterweg, de private actor Santerra en OVAM door MAAT-ontwerpers een masterplan opgesteld. Dit plan werd herleid tot 15 principes die als bijlage bij een te ondertekenen charter de krijtlijnen voor de ontwikkeling beschreven. Tot een ondertekening kwam het niet; de onderhandelingen in functie van de brownfieldconvenant werden stopgezet in 2019.

Niettemin het niet tot een ondertekening kwam, zijn de meeste charterprincipes vandaag nog steeds van tel.

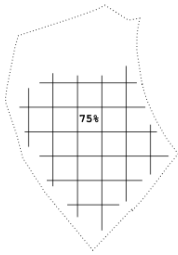
Binnen het functieprofiel werd in het charter maximaal ingezet op bedrijvigheid (75% van de site), met nadruk op watergebonden activiteiten en ruimte voor KMO's. Naast economische verankering was er ook ruimte voorzien voor wonen (max. 10% van de oppervlakte), in de vorm van randbebouwing of bedrijfswoningen. Vandaag is het watergebonden karakter van de Alvatsite niet uitgesloten, maar geen absolute conditie. Wat

ook afwijkt van de charterprincipes is de integratie van woningen: met de opmaak van het Beleidsplan Ruimte Buggenhout (zie verder) wordt immers volop ingezet op het voorzien van ruimte voor economie. Bijkomende woningen noodzaken het creëren van bijkomend juridisch aanbod, wat planologisch niet aangewezen is.

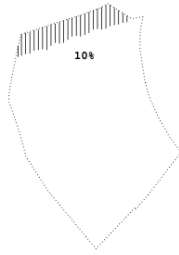
Voorts stellen de charterprincipes een gefaseerde ontwikkeling voorop, waarbij mobiliteitsoplossingen zoals een aangepaste ontsluiting via de Mandekensstraat essentieel zijn om verdere fasen te activeren. De principes benadrukken ook minimale verkeersimpact, een zacht netwerk dat de site doorwaadbaar maakt en aandacht voor de bereikbaarheid van omliggende functies zoals de begraafplaats. Tot slot werd sterk ingezet op duurzame inpassing: bodemsanering, buffering met groenzones, een nieuw gezicht voor de Brielstraat, gedeeld ruimtegebruik en een mogelijke integratie van bestaande woningen waren allemaal opgenomen als voorwaarden voor een kwalitatieve herontwikkeling. Deze principes zijn ook in de huidige visie relevant, en worden in de volgende hoofdstukken besproken.



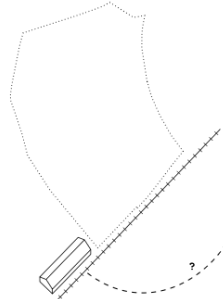
*Ontwerpend Onderzoek Masterplan Alvatsite
Buggenhout © MAAT-ontwerpers*



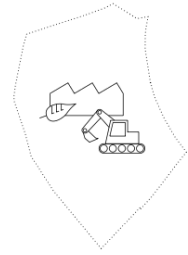
75% voor bedrijvigheid



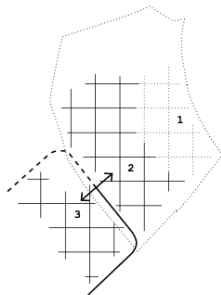
10% voor wonen



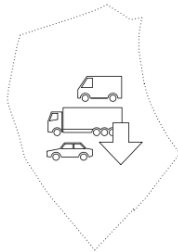
Een toegankelijke
Herlocalisatie van de vzw
Stoomtrein



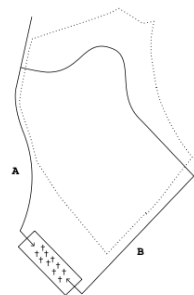
Een gezonde site creëren



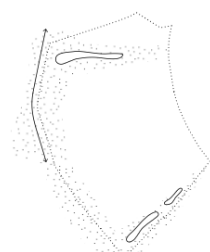
Gefaseerde ontwikkeling i.f.v. een
aangepast infrastructuur



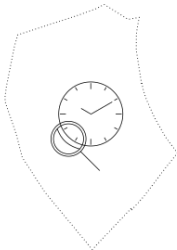
Minimale impact op het
wegverkeer



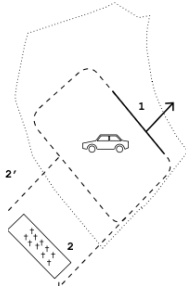
Een toegankelijke
begraafplaats



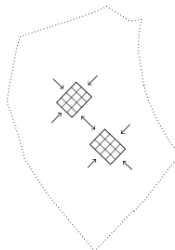
Groen aan de Schelde voor
de buurt



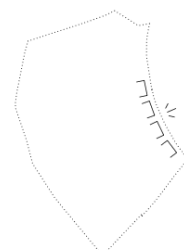
Zoektocht naar geschikte
bedrijven



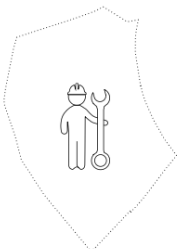
Gefaseerde ontwikkeling =
gefaseerde ontsluiting



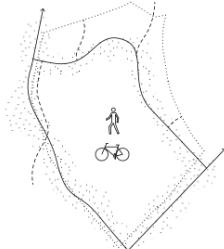
Gedeeld ruimtegebruik



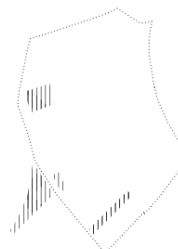
Nieuw gezicht voor de
Brielstraat



Verankering van de economie



Het zachte netwerk maakt die
site doorwaadbaar



Integratie van de bestaande
woningen op de site

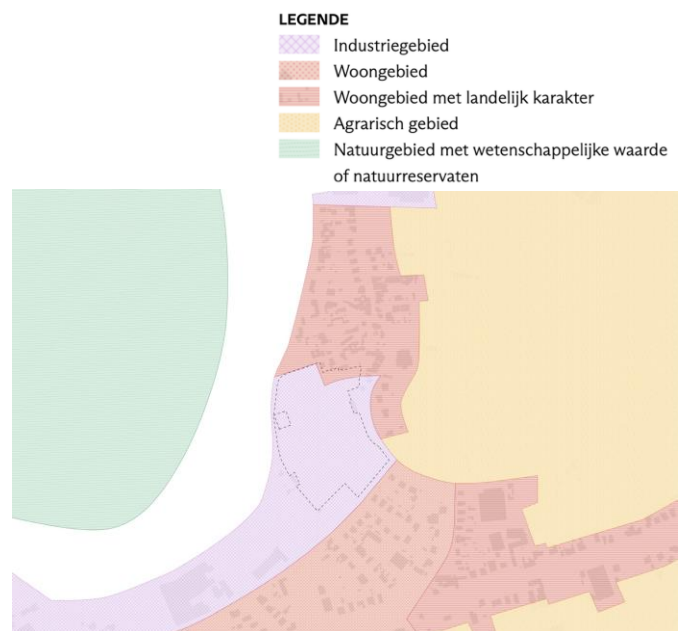
Ontwerpend Onderzoek Masterplan Alvatsite Buggenhout © MAAT-ontwerpers

1.3 CONCLUSIES UIT DE PLANNINGSCONTEXT

1.3.1 Gewestplan

Het gewestplan bestemt de Alvatsite voornamelijk als industriegebied. De site vormt de oostelijke uitloper van een groter industriegebied dat de ganse zuidelijke buitenbocht van de Schelde inneemt. Een beperkte noordoostelijke zone gelegen aan de woonkern Oude Briel is bestemd als woongebied met landelijk karakter.

Volgend uit het Koninklijk Besluit van 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp gewestplannen en de gewestplannen met latere wijzigingen vraagt de grens met aanliggende bestemmingszones een bufferstrook, te realiseren binnen de industriezone, met een breedte van 15m voor ambachtelijke bedrijven, 25m voor milieubelastende bedrijven en 50m voor vervuilende industrie. Palend aan woongebieden wordt geacht dat de bufferzones verdubbelen. Deze afstanden betreffen richtwaarden, die afhankelijk van de lokale context dienen bepaald te worden en verfijnd kunnen worden in bestemmingsplannen.



Gewestplan projectgebied © opgevraagd via GIS Vlaanderen

1.3.2 Beleidsplan Ruimte Buggenhout

Het Beleidsplan Ruimte Buggenhout (BRB), definitief vastgesteld in het voorjaar van 2025, geeft de ruimtelijke visie van de gemeente weer. Deze visie focust op drie aspecten die elk een beleidskader vormen: herkenbare dorpen (de bebouwde ruimte), gedifferentieerde open ruimte (de open ruimte) en verbindende publieke ruimte (de samenhang tussen de bebouwde en open ruimte).

In het BRB worden o.a. uitspraken gemaakt over de Alvatsite. De ligging van deze site aan de Schelde, vlak bij de Provincialebaan en grenzend aan de dorpskern van den Oude Briel, biedt zowel kansen als risico's. Enerzijds maakt het de ontwikkeling van een korte woon-werkketen mogelijk, wat een meerwaarde kan zijn voor den Oude Briel. Anderzijds kan een ondoordachte invulling leiden tot aanzienlijke overlast voor omwonenden en de omgeving. Daarom beschouwt de gemeente Buggenhout de Alvatsite als een belangrijke opportuniteit. De ambitie is om het terrein te transformeren tot een klimaatneutraal of zelfs klimaatpositief bedrijventerrein. Hierbij wordt ingezet op efficiënt ruimtegebruik, duurzaam beheer van groen en water, circulariteit en andere milieuvriendelijke principes.

De gemeente ziet Alvat als een plek voor kleinschalige, duurzame bedrijvigheid, in samenhang met de kern van den Oude Briel en aansluitend op een nieuwe ecologische corridor. Het Oeverpark aan de Schelde, dat hier deel van uitmaakt, vormt het startpunt van deze corridor en zal geïntegreerd worden in de ontwikkeling van de site. De bedoeling is dat de Alvat-site bedrijven aantrekt die de dorpskern ondersteunen en zo uitgroeit tot een beeldbepalende locatie binnen de regio.

Binnen de ontwikkeling zal extra aandacht zijn voor de volgende beleidsmatige prioriteiten:

Inpasbaarheid in de omgeving

Hoewel bedrijventerreinen een cruciale rol vervullen binnen het economische weefsel, brengen ze vaak externe effecten met zich mee, zoals geluidsoverlast, geurhinder, trillingen en verkeersdruk. Om de leefkwaliteit van de omgeving te waarborgen, streeft de gemeente naar een integrale ontwerpbenadering waarin ruimtelijke samenhang centraal staat.

Dit heeft op zijn beurt impact op het type bedrijvigheid. De focus ligt voornamelijk op lokale verankering en kleinschalige, lokale bedrijven; bedrijven die qua schaal, logistieke keten en werkingsgebied beperkt zijn om de externe effecten op de aangrenzende woonkern te minimaliseren.

Duurzaamheid

Bedrijventerreinen genereren een aanzienlijke druk op het klimaat en de omgeving in de vorm van hittestress, wateroverlast en verlies aan biodiversiteit. Dit is vaak het gevolg van ondoordachte ontwikkelingen. Hierdoor ontstaan bedrijventerreinen die niet toekomstbestendig zijn en continu met problemen kampen. Daarom is een duurzame ontwikkeling essentieel. Voor de Alvat-site kan duurzaamheid op twee manieren worden benaderd.

De eerste manier is vanuit ecologisch standpunt. Vanuit deze insteek kan de ontwikkeling zich inzetten op:

- klimaatadaptief waterbeheer;
- versterking van de groenstructuur;
- slim omgaan met verharding.

De tweede vorm van duurzaamheid is het economisch luik. Vanuit deze insteek kan de ontwikkeling zich inzetten op:

- Principes van economische circulariteit;
- Een inrichting van het terrein die flexibiliteit toelaat, zodat heroriëntatie op basis van gewijzigde inzichten of marktomstandigheden mogelijk blijft;
- Het creëren van aanpasbare ruimtes die geschikt zijn voor de bedrijven die zich daar wensen te vestigen.

Ecologische Corridor

Bij het realiseren van een duurzaam bedrijventerrein wordt de focus vaak gelegd op circulariteit en efficiënt ruimtegebruik. Deze aspecten zijn zeker belangrijk, maar de gemeente wil ook het belang van natuurintegratie

benadrukken. Deze natuur kan de vorm aannemen van een ecologische corridor die meerdere functies vervult, namelijk:

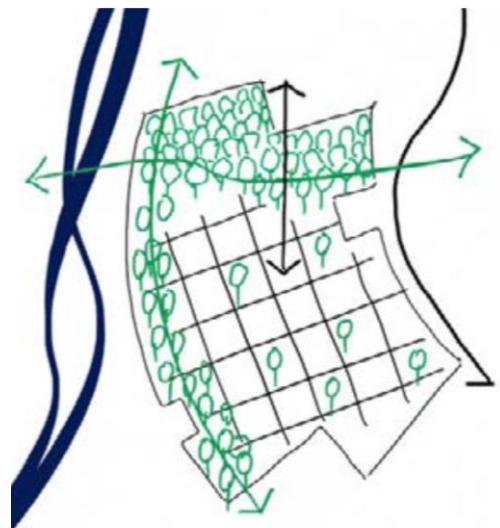
- Visuele en functionele scheiding tussen bedrijvigheid en woongebied;
- Positieve impact op gezondheid en welzijn (stressreductie, fysieke activiteit, sociale cohesie);
- Versterking van ecosystemen en biodiversiteit.

Het uiteindelijke doel is om een toekomstgericht bedrijventerrein te realiseren dat een voorbeeldfunctie vervult voor andere bedrijventerreinen.

Raadpleeg het Beleidsplan Ruimte Buggenhout, beleidskader "Gedifferentieerde Open Ruimte" (p.22 en p.62) voor aanvullende informatie:

<https://www.buggenhout.be/beleidsplanruimtebuggenhout>

De gemeente zal een planningsinitiatief opstarten om de gewestplanbestemming te verfijnen.



Principeschets van de Alvatsite met groene corridors, connectie met Briel en de Schelde
© Beleidsplan Ruimte Buggenhout

1.3.3 Lokaal bestemmingsplan

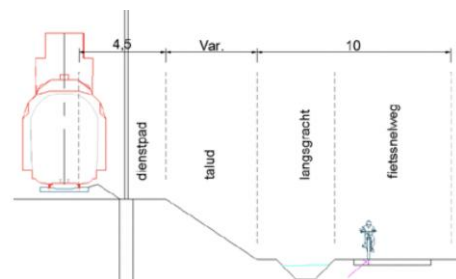
Er is geen bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan van kracht. De gemeente Buggenhout heeft de intentie om een ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken dat bedrijvigheid als functie bevestigt en verfijnt. De intentie is verankerd in het Beleidsplan Ruimte Buggenhout als actie 2.8: Groene en duurzame bedrijvigheid in relatie tot woonkern Oude Briel.

1.3.4 Stedenbouwkundige verordeningen

Er zijn geen specifieke gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen van kracht in Buggenhout.

1.3.5 Overige regelgeving

Naast planologisch-stedenbouwkundige regelgeving gelden ook richtlijnen gezien de ligging naast de spoorweg. Er moet ten aanzien van het spoor een spoorwegvrijstelling van 10 m langs de zuidkant van de site gerespecteerd te worden, conform de Ontwerprichtlijnen Spoorinfrastructuur van SNCB-NMBS met betrekking tot operationele veiligheid en recht van overpad. Deze 10 m buffer valt reeds binnen de 15 m bufferzone van het Gewestplan.



Schematische voorstelling bouwvrije strook
© INFRABEL

2 RUIMTELIJKE LEZING VAN DE ALVATSITE

In de tweede fase voeren we een ruimtelijke beoordeling uit van de Alvat-locatie, waarbij we de bestaande kwaliteiten, beperkingen en potentie in kaart brengen. Deze beoordeling dient als basis voor de visie en ruimtelijke keuzes binnen het masterplan.

2.1 SITUERING EN RANDVOORWAARDEN

2.1.1 Locatie-analyse

De ambities van het masterplan voor de Alvatsite zijn gestoeld op een grondig terreinonderzoek, waarbij drie hoofdthema's centraal staan:

1. Mobiliteit
2. Landschap
3. Bodemverontreiniging

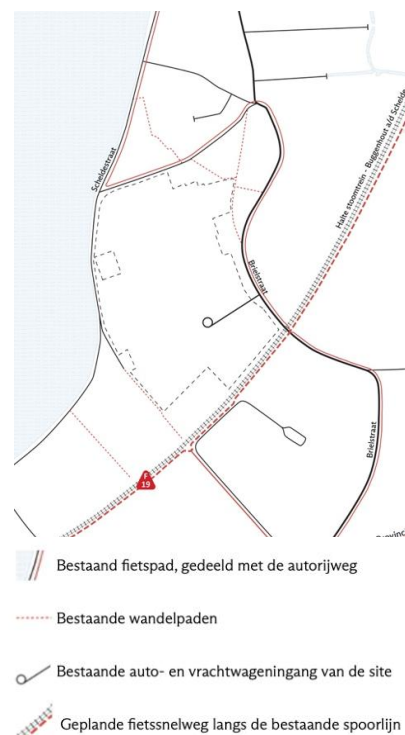
Deze thema's vormen de basis voor alle ruimtelijke en programmatorische keuzes binnen het plan.

Als brownfield speelt de toestand van de bodem een sleutelrol. Verontreinigingsonderzoeken sturen niet alleen de ruimtelijke indeling aan, maar bieden ook kansen voor **natuurlijke sanering** en **gefaseerde ontwikkeling**, vooral in zones die minder geschikt zijn voor onmiddellijke bebouwing. Zo verbindt het masterplan de langetermijnvisie met de fysieke mogelijkheden van de plek. Maar ook het mobiliteitsprofiel van de site (zowel de water- als wegmobiliteit) stellen heel wat voorwaarden aan de mogelijke invulling van het terrein. En dan is er nog de landschapsmatrix die zich op en rond de site heeft ontwikkeld waarmee heel wat relaties met aangrenzende gebouwen worden opgelost.

Mobiliteit

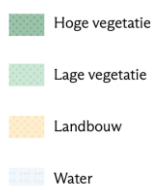
De site is strategisch verbonden met zowel het hoger verkeersnetwerk via de Brielstraat, als de kade-infrastructuur aan de Schelde. Het is de bedoeling met een inrit te werken vanop de Brielstraat. Het netwerk voor actieve modi doorheen Oude Briel is complex en kan vervuld worden over de noordelijke hoek van de site.

Het is ook wenselijk om de fietsverbinding tussen Schelde-jaagpad en de F19 fietssnelweg (gepland langs de historische spoorlijn) te verbeteren, wat meteen een kans is voor de fietsbereikbaarheid van de toekomstige bedrijven op de Alvatsite.



Landschap

Langs de Schelde is er een groene buffer met een buurtparkje dat best versterkt en behouden blijft in de toekomstige ontwikkeling. In het noorden is er al wat verticaal groen als buffer naar de woningen toe; in het zuiden is er een verwilderde groenzone.



Bodemverontreiniging

Zone voormalig centraal gebouw (zone 1)

Over deze gehele zone is de bodem verontreinigd met asbest, dat gesaneerd moet worden. In deze zone bevond zich ook de voormalige wasserij, waar een verontreiniging met minerale olie, chloorbenzenen, vluchtige organische chloorkoolwaterstoffen en PFAS gesaneerd moet worden.

Zone Scheldestraat en voormalige waterzuivering (zone 2)

Deze zone omvat de waterzuiveringsinstallatie in het noorden, het huidige parkje in het midden en een braakliggende zone met bovengrondse tanks tussen de gebouwen en de Scheldestraat in het zuiden. Hier vinden we de verontreiniging met minerale olie en PFAS van zone 1 terug. Daarnaast is de bodem ook verontreinigd met zware metalen. Ter hoogte van de voormalige waterzuivering is er ook een saneringsnoodzaak voor minerale olie en trimethylbenzeen.

Overige zone (zone 3)

Dit was voornamelijk een doorgangszone en opslagruimte. Hier zijn verhoogde concentraties aan zware metalen en PFAS aangetroffen. Voor PFAS is er saneringsnoodzaak. Ook is er een te saneren verontreiniging met vluchtige koolwaterstoffen en trimethylbenzeen vastgesteld ter hoogte van een voormalige benzinepomp.

Grondwater

Het grondwater op de site stroomt richting de Schelde en bevat verhoogde waarden aan PFAS en vluchtige organische chloorkoolwaterstoffen. Deze verontreiniging moet ook gesaneerd worden.



2.2 BESTAANDE KWALITEITEN

In de directe omgeving van de Alvatsite hebben we plekken met bestaande kwaliteiten en potenties vastgesteld die een belangrijke rol spelen in onze masterplanvisie.

1. Het ateliergebouw
2. Halte stoomtrein - Buggenhout a/d Schelde
3. Het Oeverpark
4. De groene buffer



Overzicht projectgebied © Google maps, bewerkt door auteur

Het ateliergebouw

Kunstatelier SPAT op Brielstraat 29 is een lokaal kunstenaarsatelier ondersteund door de Kunstraad van Buggenhout. Het organiseert regelmatig publieke evenementen waar bewoners kunst kunnen beleven in een creatieve werkruimte. Het gebouw was oorspronkelijk een dorpschool, en het is vastgesteld bouwkundig erfgoed.



Halte stoomtrein - Buggenhout a/d Schelde

De stoomtreinstop 'Buggenhout aan de Schelde', geopend in juli 2024, verbindt de historische erfgoedlijn met de lokale gemeenschap en het schilderachtige Scheldedal. Sinds de opening trekt ze jaarlijks meer dan 10.000 toeristen.



Het Oeverpark

Het park maakt van het voormalige conciërgeperceel een groene oeverruimte met paden, weides, zitplekken en subtiele verwijzingen naar erfgoed en ecologie. Groene infrastructuur, kunst en ontmoeting komen samen en verbinden de Alvatsite met het dorp en de Schelde. Het project werd intern ontwikkeld met steun van Platteland Plus.



De groene buffer

Naast het Oeverpark loopt een brede groene buffer van de Alvatsite tot aan de overkant van de Otto De Maeyerstraat. Dit bestaande landschap vormt een sterke basis om de ecologische verbinding langs de rivier te versterken en groen door te trekken richting het dorp.



3 CIRCULAIRE ONTWIKKELINGSPRINCIPES OVAM

OVAM wenst van de site een voorbeeldproject te maken, waarbij circulaire ontwikkelingsprincipes gehanteerd worden die als inspiratie dienen voor andere brownfields.

3.1 ALGEMENE OVAM-VISIE

OVAM is eigenaar van meerdere sterk vervuilde sites. De economische impact van de verontreiniging is er dermate groot dat een private ontwikkeling niet mogelijk is. Door de saneringsplicht voor deze sites op zich te nemen, verzekert OVAM dat de terreinen terug in omloop gebracht kunnen worden en heeft OVAM de mogelijkheid daarbij bijkomende eisen op te leggen. Omdat OVAM ook een beleid ontwikkelt en uitrolt ter bevordering van de circulaire economie is de integratie ervan in de ontwikkeling van de sterk verontreinigde sites een opportuniteit om praktische kennis op te bouwen en voorbeeldprojecten te realiseren. OVAM selecteerde een aantal van haar sites om de koppeling sanering-circulariteit te onderzoeken en implementeren. Met de ontwikkeling van de sites tot zogenaamde voorbeeldprojecten realiseert OVAM haar ambitie op het terrein.

De globale OVAM-visie is uitgewerkt in de "Leidraad voor een circulaire herontwikkeling van een site". De maatregelen en praktische richtlijnen in deze leidraad zijn voor een aanzienlijk deel terug te vinden in duurzaamheidsmeters zoals Breeam en LEED. De ambitie van OVAM gaat echter verder: ook op het vlak van sector van kernactiviteit en exploitatie zelf ziet OVAM kansen om het begrip 'circulariteit' kamerbreed te implementeren.

3.1.1 Sector van kernactiviteit

OVAM wenst in haar voorbeeldprojecten zoveel mogelijk in te zetten op bedrijven die bijdragen aan het opzetten of versterken van de circulaire waardeketen (Leidraad - hfdst. 3.1). Hierbij wordt gekeken (1) of de geproduceerde of geleverde goederen, energie, of diensten passen in een circulaire waardeketen, (2) of dergelijke activiteiten een circulaire waardeketen ondersteunen in de bredere regio en (3) of de activiteit bijdraagt tot een duurzame ontwikkeling.

Voorbeelden van concrete maatregelen of toetsstenen zijn:

- welke score de activiteit haalt op de R-strategie;
- de mate waarin de kernactiviteit een klimaatneutrale economie ondersteunt;
- de mate waarin het bedrijf zich inschrijft in een waardeketen waarin mensenrechten worden gerespecteerd.

3.1.2 Circulaire exploitatie

Naast inzetten op een selectieve kernactiviteit stelt de nota ook doelstellingen op het vlak van de exploitatie zelf, en dat zowel voor het bedrijf zelf als voor de bedrijven op het bedrijventerrein samen.

Concrete voorbeelden van het inzetten op een circulaire exploitatie:

- het opzetten van een ecosysteem inzake afval, water, energie, tussen verschillende bedrijven op het terrein waarmee een waardeketen tot stand komt;
- producten ecologisch ontwerpen met oog op lange levensduur, zo laag mogelijke milieu-impact over de hele levenscyclus en recycleerbaarheid; ervoor zorgen dat leveranciers inzetten op zo hoog mogelijke R-strategieën.

Ook een circulaire inrichting van de gebouwen is belangrijk: de gebouwen en de infrastructuur moeten beantwoorden aan circulaire principes, zoals gebruik van herbruikbare bouwelementen, recycleerbare materialen, gemakkelijk onderhoud, aandacht voor de aanpasbaarheid aan andere functies, enzovoort.

3.2 CIRCULARITEIT OP ALVAT - TOETS VAN DE SCOPE

Met als ambitie in Buggenhout een voorbeeldproject te realiseren waarin de circulaire principes in grote mate geïmplementeerd zijn, heeft OVAM de haalbaarheid ervan afgetoetst via gerichte interviews. Niet alle principes zijn immers even haalbaar voor elke site.

Eerst en vooral is de site gelegen in Buggenhout, perifeer ten opzichte van de economische clusters in Dendermonde. De bereikbaarheid is suboptimaal, zowel voor transport van goederen als voor werknemers. Het omliggende wegennet is tijdens de spits verzadigd wat naast de ligging een bijkomende claim legt op de aantrekkelijkheid van de site.

Bijkomend betreft het 'slechts' een site van ca. 4,4 ha, wat ook beperkend is voor wat de toekomstmogelijkheden betreft.

Tenslotte heeft OVAM niet per se de ambitie op lange termijn betrokken te blijven bij de exploitatie van het bedrijventerrein. Het opzetten van parkmanagement lijkt noodzakelijk. Dit moet toelaten een uitgiftebeleid te hanteren dat stuurt op bedrijven die inspanningen leveren op vlak van circulariteit. Dit parkmanagement moet er ook voor zorgen dat de mogelijkheden voor samenwerking op het terrein met oog op duurzame exploitatie benut worden.

Hoog mikken op circulaire principes inzake inrichting, masterplan, bouwmethodes, omgaan met bodem, etc. is haalbaar op de site, al dient hiermee slim omgegaan te worden om een kostprijsverhogend effect te vermijden. Met de interviews wenste OVAM vooral te peilen naar de haalbaarheid van circulariteit op het vlak van kernactiviteit en exploitatie. De vragen die de marktverkenning structureren peilen hiernaar:

- Is het inzetten op bedrijven met een circulaire kernactiviteit en/of exploitatie nefast voor de ontwikkeling of toch realistisch?
- Is er voldoende vraag in de markt voor een dergelijke bedrijvensite? Zijn er met andere woorden voldoende bedrijven in de omgeving die en actief zijn in deze sector én op zoek zijn naar ruimte?
- Zijn er economische sectoren waar het opzetten van circulaire ecosystemen reeds geïmplementeerd is en wat zijn de lessons learned?
- In verband met het park management:
 - Vormt dit een horde voor bedrijven?
 - Zijn er partijen die een dergelijk park management op zich kunnen/wensen te nemen?
 - Hoe kan OVAM tot op zekere hoogte controle uitoefenen op het effectief realiseren van de circulaire principes op het vlak van kernactiviteit en exploitatie? Ook nadat de grond verkocht is en OVAM er geen zakelijke rechten meer heeft?
- ...

De interviews werden gevoerd na een clustering van stakeholders. Volgende gesprekspartners gaven hierbij hun input:

- Intercommunale DDS en POM Oost-Vlaanderen
- Sectorfederaties Fedustria en Agoria
- Strategisch innovatiebureau Switchrs en Herwin, een collectief van sociale circulaire ondernemers



© Foto door studieteam

Met de reflectie vanuit verschillende oogpunten werden de volgende belangrijkste conclusies getrokken:

1. Bouwen en beheer zijn ingeburgerd

Het toepassen van circulaire principes in zowel de inrichting en het masterplan van een bedrijventerrein als in de bouwmethodes van individuele bedrijfsgebouwen is inmiddels een gangbare praktijk bij nieuwe ontwikkelingen. Bij de aanleg van bedrijventerreinen en de oprichting van nieuwe bedrijfsgebouwen worden steeds vaker herbruikbare materialen, demontabele constructies en modulair ontwerp toegepast. Deze aanpak verlengt de levensduur van gebouwen, vermindert materiaalverspilling en maakt aanpassingen in de toekomst eenvoudiger.

De huidige rapportageverplichtingen voor grotere bedrijven, onder meer vanuit Europese richtlijnen zoals de CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive), BREEAM, LEED, TOTEM moeten ertoe leiden dat al in de ontwerpfase hoge eisen worden gesteld op het vlak van energie-efficiëntie, materiaalgebruik en milieuprestaties. Voor investeerders zijn dergelijke prestaties bovendien een belangrijk beoordelingscriterium: hoge duurzaamheidsscores versterken de waarde en aantrekkelijkheid van hun vastgoedportefeuille. In de laatste jaren zijn er veel van deze tools en kennis ontwikkeld over circulair bouwen, maar er zit nog heel wat verbetermarge in de effectieve toepassing van deze kennis in nieuwe projecten.

2. Lokale context en economische behoefte

De economische dynamiek in Buggenhout wordt vooral gedragen door lokale, gevestigde KMO's die op zoek zijn naar een modern bedrijventerrein om hun activiteiten te continueren of uit te breiden. Er zijn geen spin-offs van kennisinstellingen of innovatieve start-ups die als voortrekker of motor voor circulariteit kunnen fungeren.

Daarom ligt de nadruk op het aantrekken van bedrijven die bereid zijn om stapsgewijs te groeien in circulariteit. Via parkmanagement kan bijvoorbeeld de afvalstroom systematisch in kaart worden gebracht, gestructureerd en waar mogelijk verminderd of hergebruikt. Deze pragmatische aanpak sluit beter aan bij de lokale realiteit dan het inzetten op pioniers in circulariteit.

3. De cruciale rol van parkmanagement

Centraal beheer van het bedrijventerrein is essentieel voor het realiseren van een bedrijf overschrijdend ecosysteem. Zonder parkmanagement blijft de focus van bedrijven voornamelijk gericht op interne processen, waardoor kansen voor samenwerking en circulaire synergie verloren gaan.

Parkmanagement gaat verder dan het coördineren van gedeelde diensten zoals groenonderhoud of afvalophaling. In Buggenhout krijgt het ook de opdracht om actief te sturen op het behalen van circulariteitsdoelstellingen. Dit houdt in:

- Monitoring en bijsturing van materiaal- en afvalstromen.
- Inspireren en motiveren van bedrijven om gezamenlijke initiatieven te ontwikkelen.
- Zoeken naar strategische allianties met bedrijven en organisaties buiten het terrein.
- Analyseren van rapportages van bedrijven om te beoordelen in welke mate de circulariteitsambities worden waargemaakt, waar nieuwe kansen liggen en welke verbeterpunten er zijn.

- Een uitgiftebeleid zal nodig zijn om bedrijven aan te trekken die bereid zijn te groeien in circulariteit. Ook hierbij kan het parkmanagement een centrale rol opnemen.

Internationaal onderzoek toont aan dat bedrijventerreinen met professioneel parkmanagement meer kans hebben op langdurige circulaire samenwerkingen, hogere efficiëntie in ruimtegebruik en betere gezamenlijke investeringen in infrastructuur.

4. Concessies als instrument voor sturing en regie

Een versnipperde eigendomsstructuur bemoeilijkt het behouden en versterken van circulariteitsambities op de lange termijn. Wanneer de regisseur van deze ambities (bijvoorbeeld de grondeigenaar of parkbeheerder) beschikt over een zakelijk recht, wordt de slagkracht om duurzame keuzes af te dwingen groter.

Het concessiemodel biedt hiervoor een robuuste oplossing:

- De grond blijft in handen van één eigenaar (publiek of privaat).
- Bedrijven krijgen via een concessie het recht om gebouwen te realiseren en te exploiteren.
- De looptijd van concessies kan afgestemd worden op investeringscycli en circulaire doelstellingen (bijvoorbeeld 15, 30 of 50 jaar).

Voordelen van concessies op bedrijventerreinen:

- Behoud van regie over de inrichting, het gebruik en de circulariteitsnormen.
- Flexibiliteit om bij afloop van de concessie nieuwe duurzaamheidsvoorwaarden te stellen.
- Mogelijkheid voor gedeelde voorzieningen: de grondeigenaar kan zelf bedrijfsverzamelgebouwen, gedeelde logistieke hubs of circulaire verwerkingsinstallaties bouwen en verhuren.

In Vlaanderen wordt dit model reeds toegepast op meerdere duurzame bedrijventerreinen en is het onder ondernemers voldoende ingeburgerd.

5. Borging van circulariteit door governance

OVAM wil, ook na de opstartfase, betrokken blijven bij het bewaken van de circulariteitsdoelstellingen, ook indien ze niet de eigenaar van de site blijven. Om te voorkomen dat deze betrokkenheid verwatert na een mogelijke eigendomsoverdracht, kan OVAM een formele rol krijgen in de governancestructuur van het bedrijventerrein.

Mogelijke vormen van betrokkenheid zijn:

- Een vaste zetel in de beoordelingscommissie.
- Een rol in de analyse en goedkeuring van rapportages over circulaire prestaties.
- Betrokkenheid bij de ontwikkeling en uitvoering van actieplannen.

Door OVAM structureel te verankeren in de governance wordt de continuïteit van de circulaire ambities gegarandeerd, ook bij wisseling van eigendom of beheer.

Om de circulariteits-, en breder de duurzaamheidsambitie concreet te maken, zal gewerkt worden met een duurzaamheidsmeter (DHM). Deze wordt niet integraal toegepast:

- Gezien de focus op circulariteit zal het belang van de criteria aangepast worden waardoor de focus in de gewenste richting wijzigt.
- Bijkomende quoteringsmethodes zullen in overweging genomen worden bij de beoordeling, zoals de quoteringsmethode op basis van R-strategieën.

Bovenal is het belangrijk dat OVAM samen met de toekomstige grondeigenaar en parkmanager ambitieuze, haalbare doelstellingen definieert en daartoe een tijdspad vooropstelt. De rapportage van de bedrijven als basis voor de rapportage op Alvat-niveau moet werkbaar blijven en eerder gebaseerd op concrete gezamenlijke doelstellingen per stroom (afval / water / groen / energie / ...) dan dat alle DHM-criteria moeten gescoord worden. Andere duurzaamheidsambities blijven belangrijk, ook al ligt de focus in de eerste plaats op circulariteit.

4 MASTERPLANVISIE

In het vierde deel van het proces gaan we aan de slag met ontwerpend onderzoek om tot een voorkeursscenario te komen voor een nieuwe visie op de Alvatsite.

4.1 HET MASTERPLAN

Het voorkeurscenario voor het masterplan van de Alvatsite combineert groenruimte en productieve activiteiten langs de rivier, afgestemd op de bodemvervuilingspatronen van deze voormalige brownfield. Het plan voorziet een duidelijke vrachtcirculatielus, met een hoofdtoegang via de Brielstraat en een mogelijke aansluiting op de Scheldestraat, zodat het terrein kan profiteren van zowel weg- als watertransport.

Door kantoorruimtes, productiehallen, groen en publieke zones te combineren, speelt het plan in op de kernbehoeften van een duurzaam en innovatief bedrijvenpark. De belangrijkste elementen zijn:

1. Gestapelde productiehubs

Dubbel-laagse productiehallen worden gepositioneerd in de centrale zone van de site, waar ze de belangrijke zichtlijnen vanaf zowel de rivier als de Brielstraat respecteren. Deze modulaire structuren voorzien productieactiviteiten op het gelijkvloers, met bovengelegen ruimtes voor materiaalopslag.

2. Innovatief kantoorgebouw aan de Brielstraat

Een nieuw kantoorgebouw vormt de straatgevel en markeert zowel de voetgangers- als vrachtttoegang tot de site. Het maakt deel uit van een vernieuwde stedelijke rand voor de buurt.

3. Activering ateliergebouw en gedeelde publieke ruimte

Het erfgoedgebouw van het kunstatelier wordt geactiveerd aan zowel de straatzijde als de achterzijde. De omliggende ruimte wordt ingericht als gedeelde plek voor werknemers, studenten en buurtbewoners. De bestaande functie blijft behouden en wordt aangevuld met nieuwe invullingen.

4. Klimaatrobuust bufferpark

Een groene buffer tussen de productieve zone en de Oude Briel wordt ontworpen om water te beheren, de klimaatrobuustheid te versterken en een overgang te creëren tussen het bedrijventerrein en de woonomgeving. Deze sluit aan op de bestaande landschapsbuffer langs de Schelde en vloeit over in het Oeverpark, waardoor een toegankelijke open ruimte ontstaat voor de buurt.

5. Verbinding met de Schelde

Het plan behoudt een visuele en ruimtelijke verbinding met de Schelde, als een knipoog naar het historische karakter van de omgeving. Een strategisch geplaatste zichtas maakt de rivier zichtbaar vanaf de straat en versterkt zo de relatie met de omliggende open ruimte. In het kader van economische duurzaamheid biedt

deze verbinding ook de flexibiliteit voor watergebonden activiteiten, mocht de vraag ontstaan ten gevolge van gewijzigde marktomstandigheden en/of inzichten.

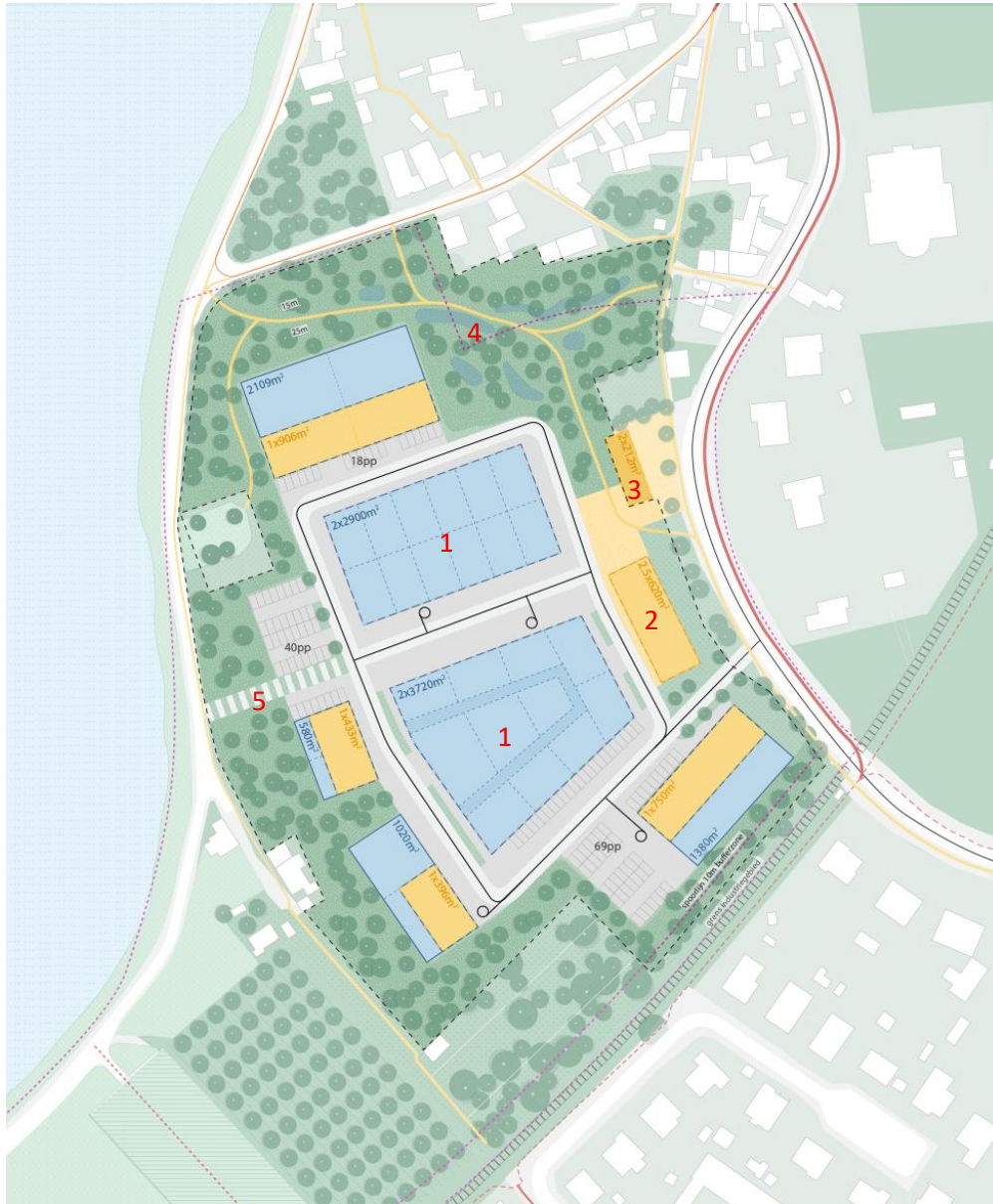
Het voorliggende ontwerp is een synthese die de klimaatadaptieve principes uit het Beleidsplan Ruimte Buggenhout combineert met de concepten voor een circulaire economie uit het eerdere OVAM-onderzoek. Bij de uitwerking is consequent rekening gehouden met de bestaande juridische en feitelijke toestand, zoals die in de voorgaande hoofdstukken is beschreven.

Het masterplan is zorgvuldig afgestemd op de geldende ruimtelijke regelgeving. De vereiste buffer van 15 m voor algemene industrie, zoals bepaald in het Gewestplan en de provinciale richtlijnen, wordt volledig gerespecteerd om een goede aansluiting op de woonomgeving te garanderen.

Hoewel de 25 m buffer voor verontreinigende industrie niet overal wordt toegepast, is de opzet van het plan zodanig dat een aanpassing aan strengere voorwaarden mogelijk blijft indien nodig. Zo blijft het masterplan flexibel en toekomstgericht.

De spoorbuffer van 10 m, zoals voorgeschreven door de richtlijnen van de SNCB-NMBS, is volledig geïntegreerd en valt binnen de bredere zonebuffer.

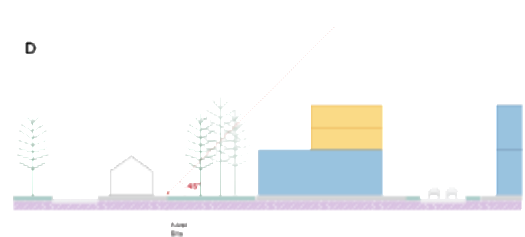
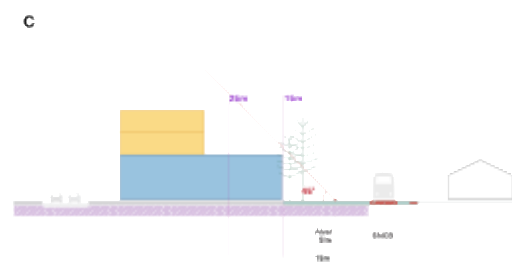
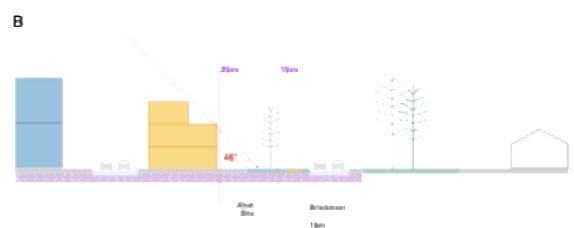
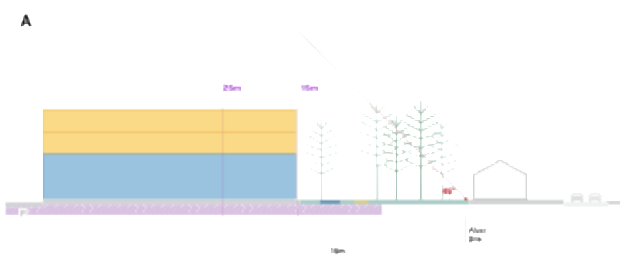
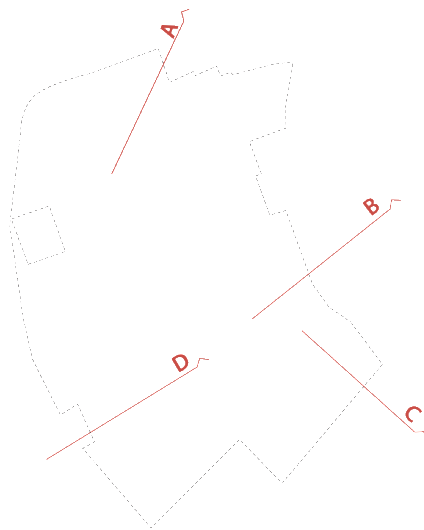
Deze ruimtelijke keuzes zorgen ervoor dat het masterplan robuust, reglementair conform en ruimtelijk doordacht blijft.



LEGENDE

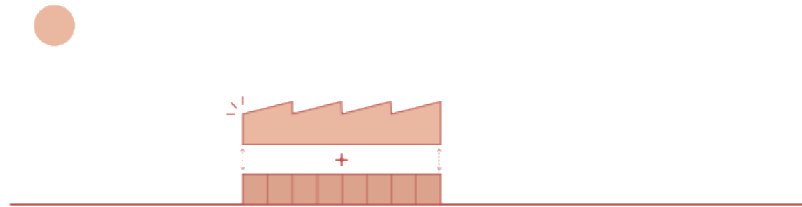
	Productieve hallen		Meerlaagse gebouwen		Goederenspooren
	Kantoor		De Schelde		Voetpaden
	Park		Grens site		Fietspaden
	Gedeelde publieke ruimte				

Masterplan Alvast, Buggenhout © PLUSOFFICE



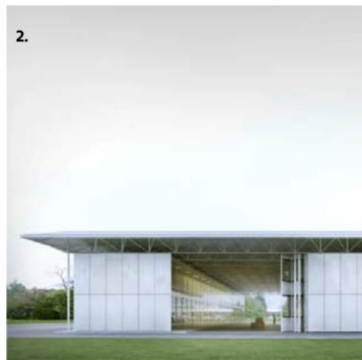
Snedes © PLUSOFFICE

4.1.1 Gestapelde productiehubs



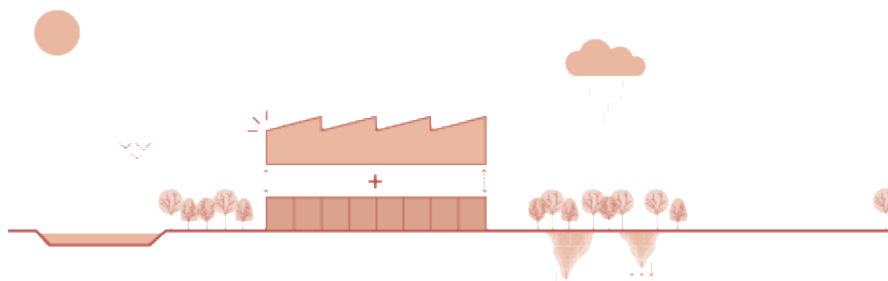
Het concept bouwt voort op moderne herinterpretaties van industriële typologieën, waarbij compacte, multifunctionele gebouwen worden ontwikkeld binnen een duidelijke architecturale en economische logica. Het gaat verder dan het louter stapelen van functies; het richt zich op het creëren van ruimtelijke kwaliteit, met behoud van efficiëntie en flexibiliteit. Het doel is om productieve activiteiten zichtbaar te maken, terwijl ze naadloos worden geïntegreerd in de dorps context.

Deze hubs zijn ontworpen voor schaalbaarheid en gedeeld gebruik, met nadruk op open structuren, veel daglicht, vlotte interne circulatie en de mogelijkheid tot zonnepanelen op de daken. De gestapelde opbouw optimaliseert het ruimtegebruik, creëert een duidelijke functionele hiërarchie en maakt flexibele combinaties van productie- en kantoorruimtes mogelijk, aangepast aan toekomstige veranderingen in functie of schaal.



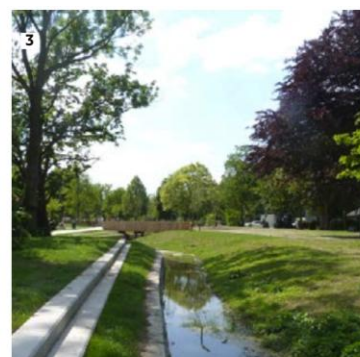
- 1. Incubator, Kortrijk, Office Kersten Geers
David Van Severen
- 2. Aziende Industriali, Mendrisio, Durisch +
Nolli Architetti
- 3.4. Facthory - Torsite, Genk, XDGA
- 5. Arenberg accelerator, Leuven, SVR Architects

4.1.2 Klimaatrobuust bufferpark



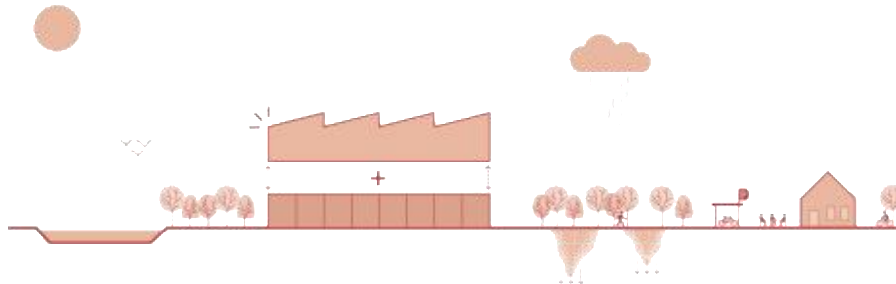
Het park wordt opgevat als een multifunctionele groene buffer die de productieve zone scheidt van het woonweefsel langs de Oude Briel. Het integreert waterbeheermaatregelen die het risico op overstroming verminderen en de klimaatrobuustheid versterken, en draagt tegelijk bij aan biodiversiteit en recreatieve waarde voor de buurt.

Een netwerk van wadi's, aangepast aan seizoens- en klimaatschommelingen, wordt gecombineerd met beplante zones die bijdragen aan de natuurlijke sanering van de bodem. Het park sluit aan op bestaande bufferzones langs de Schelde en verbindt zich met het Oeverpark, wat het lokale groennetwerk versterkt en zorgt voor een continue, toegankelijke publieke ruimte.



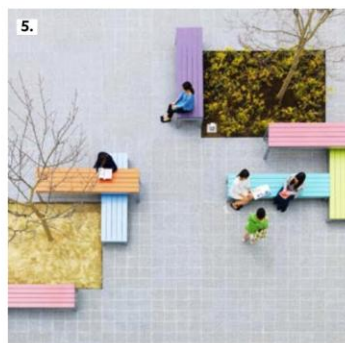
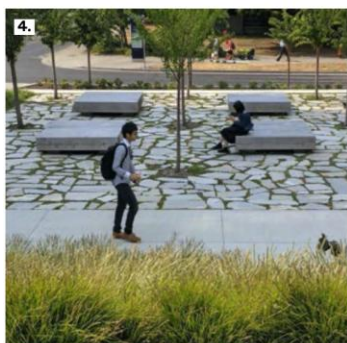
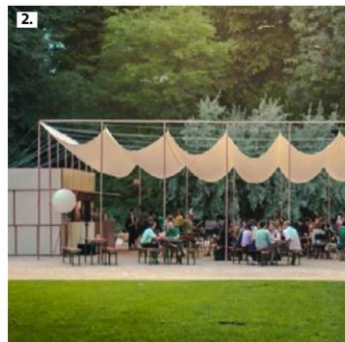
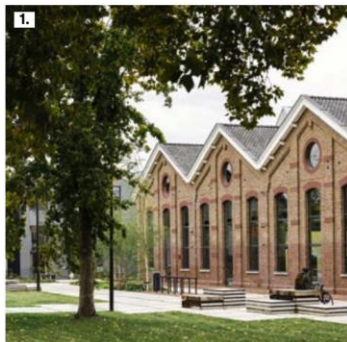
1. **Technical Campus, Blue Gate**, Antwerp, Polo Architecten
2. **Park De Leemvallei**, Groningen, Arcadis & Copijn
3. **Opengelegde Molenbeek in het K. Boudewijnpark**, Brussel, BUUR
4. **Hilsite**, Grimbergen, Plusoffice architects + Plant en Houtgoed
5. **Town center renewal**, Ingelmunster, Bureau Bas Smets

4.1.3 Activering kunstateliergebouw en gedeelde publieke ruimte



Het nieuw leven inblazen van het ateliergebouw voegt een waardevolle sociale en culturele laag toe aan de site en versterkt de verbinding met de ruimere buurt. Door de verenigingsfunctie te behouden én zowel de voor- als achtergevel te activeren, wordt het gebouw meer dan een losstaand erfgoedelement; het wordt een gedeeld ankerpunt binnen het masterplan.

Buiten de verenigingsuren kan het gebouw fungeren als kantine, café of evenementruimte, open voor werknemers, buurtbewoners en bezoekers. Deze meervoudige invulling bevordert de interactie tussen verschillende gebruikers, versterkt het gemeenschapsgevoel en zorgt voor levendigheid buiten de werkuren. De herbestemming respecteert de architecturale en historische waarde van het gebouw, maar voegt tegelijk nieuwe lagen van publieke beleving toe.



1. Wisselspoor, Utrecht, Delva landscape architects
2. Guinguette, Brussel
3. Passeig Comte d' Egara, Terrassa, 08014
4. Ponderosa Commons, Vancouver, Hapa Collaborative
5. Jissen Women's University Hino Campus, Tokyo, STGK

4.1.3.1 Architecturale kwaliteit van het kunstateliergebouw

De hoofdstructuur en de voorgevel van het ateliergebouw verkeren in goede staat en vormen een degelijk vertrekpunt voor reconversie. De achtergevel vraagt om restauratie: het reinigen en hervoegen van het metselwerk, het creëren van nieuwe openingen en het herstellen van de kroonlijst om het oorspronkelijke karakter terug te brengen.

Restanten op de achtergevel wijzen op een vroegere aanbouw van een bedrijfsgebouw, wat de mogelijkheid opent om opnieuw uit te breiden binnen de bestaande logica en gelaagde geschiedenis van het gebouw.



Achtergevel kunstacademie © PLUSOFFICE



Interieur atelierkamer © PLUSOFFICE



Interieur atelierkamer © PLUSOFFICE



Achtergevel kunstacademie © PLUSOFFICE



Voorgevel kunstacademie © PLUSOFFICE

4.1.3.2 Ambities

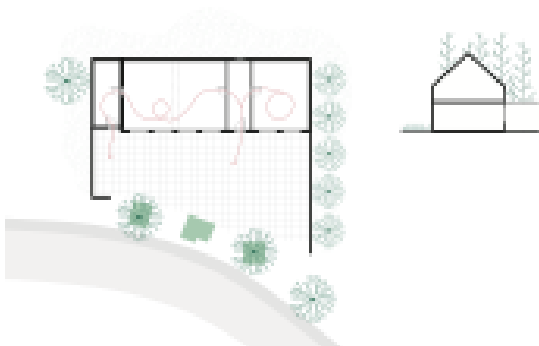
Samen vormen de verschillende elementen een nieuwe omgeving waar gemengde functies en diverse gebruikers naast elkaar bestaan. Het dorp en de productieve wereld ontmoeten elkaar langs een doorlopende 'gele' publieke strook die de toegang tot de site markeert, doorloopt in het park en de dorpse schaal van de Brielstraat respecteert.

Voor het ateliergebouw wordt het bestaande plein opgefrist als uitnodigende toegang tot de kunstvereniging. Aan de achterzijde wordt een nieuwe ingang en publieke ruimte voorzien, die ook buiten de verenigingsuren gebruikt kan worden door buurtbewoners, werknemers en bezoekers.

De productiehallen worden achter deze nieuwe publieke voorzijde geplaatst, zodat hun grotere schaal niet overheerst en beter past binnen het geheel van de site.



Hernieuwde ingang van het kunstatelier vanaf de Brielstraat © PLUSOFFICE



Schematische plattegrond en snede van het ateliergebouw © PLUSOFFICE



Axonometrie van de straatgevel van de Alvatsite © PLUSOFFICE